

2. Про фермерське господарство: Закон України від 19 черв. 2003 р. // Відомості Верховної Ради України. — 2003. — № 45. — Ст. 363.
3. Порядок використання у 2010 році коштів Стабілізаційного фонду для здешевлення кредитів, фінансування інвестиційних проектів, загальнодержавних та державних цільових програм в агропромисловому комплексі, вирішення питань матеріально-технічного забезпечення бюджетних установ агропромислового комплексу: постанова КМУ від 23 черв. 2010 р. // Офіційний вісник України. — 2010. — № 48. — Ст. 1570.
4. Про затвердження Порядку використання коштів передбачених у державному бюджеті для надання підтримки фермерських господарств : Постанова КМУ від 25 серп. 2004 р. // Офіційний вісник України. — 2004. — № 34. — Ст. 2269.

Анотація

Годованиук А. Й. Фермером може стати кожен? Про правові аспекти проблеми. — Стаття.
У статті проведено аналіз сучасного законодавства, що регулює відносини у фермерському господарстві. Розкрито окремі проблеми, пов'язані зі створенням фермерського господарства.

Ключові слова: фермерське господарство, порядок державної реєстрації, державна підтримка.

Аннотация

Годованиук А. Й. Фермером может стать каждый? О правовых аспектах проблемы. — Статья.
В статье проведен анализ современного законодательства, которое регулирует отношения в фермерском хозяйстве. Раскрыты отдельные проблемы, связанные с созданием фермерского хозяйства.

Ключевые слова: фермерское хозяйство, порядок государственной регистрации, государственная поддержка.

Summary

Godovaniuk A. Y. Can everybody become a farmer? On the legal aspects of the issue. — Article.
The analysis of modern legislation which regulates relations in a farm is conducted in the article. The separate problems related to the creation of the farm are exposed.

Keywords: farm, the procedure of the state registration, state support.

УДК 347.214.2:347.254

О. В. Коваль

ПРАВОВІ КРИТЕРІЇ ВИЗНАЧЕННЯ НЕРУХОМОГО МАЙНА ЖИТЛОМ

Чинне законодавство, яке регулює житлові відносини, містить норми, розроблені ще в радянський період. Ці норми не відповідають реаліям сьогодення, оскільки не забезпечують повного захисту прав та охоронюваних законом інтересів громадян у житлових правовідносинах. Житлова політика країни спрямована на поліпшення житлових умов, покращення сфери будівництва з метою забезпечення житлом соціально незахищених верств населення. Однак реалізація намічених програм неможлива повною мірою через прогалини у законодавчій сфері, зокрема через нечіткість визначення понять, що містяться у житловому праві, подвійні трактування, що призводить до колізій, або взагалі відсутність норм, які б забезпечували захист таких прав громадян. Однією

© О. В. Коваль, 2012

з таких прогалин є недостатнє та нечітке визначення поняття «житло» у діючому законодавстві, наслідком чого є звуження можливостей реалізації прав на нього. Саме на цих моментах буде зосереджена увага.

Крім того, у зв'язку із розробленням нового Житлового кодексу вважаємо за доцільне проведення даного дослідження з метою можливого використання його результатів для вдосконалення чинного законодавства.

Проблемні питання у сфері житлових правовідносин досліджувались російськими вченими, а саме: Ю. Васином, Б. Гонгалом, В. Грибановим, П. Крашенинниковим, П. Седугіним, В. Чігіром. Серед вітчизняних вчених слід відзначити дослідження у галузі житлового права, які проводили М. Галянтич, М. Іванчук, Т. Лісніченко, Л. Лічман, В. Маслов, Є. Мічурін, Н. Саніахметова, Т. Федосєєва. Питання стосовно ознак житла та визначення об'єктів, що підпадає під дане поняття, піднімається у наукових статтях та працях О. Воронової, Р. Досанової, В. Коновалової, І. Кучеренко, В. Маляренко, Г. Міхно, В. Назарова, М. Скаржинського, В. Скрипка, П. Тюріна, М. Хавронюка.

Дослідження спрямоване на вивчення такого поняття, як «житло», що закріплене у нормативно-правових актах та висвітлене у наукових доробках, з метою виявлення можливих прогалин у його тлумаченні, та на аналіз правових критеріїв визначення нерухомого майна «житлом».

Потреба у житлі є однією з нагальних природних потреб людини, без задоволення якої неможливе нормальне існування і функціонування людського суспільства. Житло необхідне людині не лише як життєвий простір, місце спокою і відпочинку, творчої роботи і навчання, а й як важлива частина матеріальної бази для досягнення природного прагнення до створення сім'ї, виховання дітей [10, 5].

Саме тому основним завданням держави стосовно житлової сфери має бути створення належних умов та можливостей для належного забезпечення житлом громадян України. У зв'язку з цим слід погодитись із М. Галянтичем, який вважає, що держава повинна не тільки заохочувати приватно-правові способи набуття прав на житло, а й створювати систему забезпечення всіх громадян України можливістю реалізації права на житло [3, 43].

На жаль, на сьогодні це завдання є складним для його реалізації, в першу чергу, через недосконалість законодавчої бази, повільні темпи будівництва житлових площ соціального призначення тощо.

Враховуючи зазначене і як вихід із ситуації, І. Кучеренко зазначає, що програмним завданням держави у сфері житлової політики має стати створення умов, відповідно до яких житловий фонд загального призначення повинен перебувати тільки у приватній власності. Але враховуючи нинішній стан речей, тимчасово у державній та комунальній власності буде залишатися лише неприватизоване житло. При цьому держава повинна створювати умови для передачі територіальним громадам неприватизованого державного фонду загального користування. Необхідність цього кроку викликана тим, що тільки органи місцевого самоврядування зможуть ефективно використовувати житло для задоволення житлової потреби своїх громадян [7, 643].

Слід зазначити, що на сьогодні у науковій літературі надаються різні визначення поняття «житло». Крім того, поняття, закріплене законодавчо, не в повній мірі розкриває його зміст, що призводить до подвійних тлумачень, а відтак і колізій у праві. Саме тому В. Маляренко вказує на те, що розкриття змісту такої категорії, як житло, має важливе значення для житлового права і правильного застосування норм чинного законодавства [9, 3].

Такої ж думки дотримується і Л. Лічман, який зазначає, що право на житло не може бути реалізовано повною мірою доти, поки не буде офіційно визначене поняття «житло» [8, 19].

Цікавою є позиція П. Тюріна, який пропонує розглядати поняття «житло» у вузькому розумінні (жилий будинок, жиле приміщення, пристосоване для житла, і пов'язане з ним за функціональною ознакою житлове приміщення) і широкому (інші об'єкти, крім житлового приміщення, пристосовані для постійного чи тимчасового проживання чи перебування) розумінні [18, 11].

Такої ж позиції дотримується М. Скаржинський, який пропонує розглядати поняття «житло» як призначений для постійного проживання і визнаний цивільним правом різновид нерухомого майна. Як складова частина загальноправового, конституційного інституту житла у вигляді обраного місця, адресно-географічні координати якого визначають приміщення, спеціально призначене для вільного проживання людини, — становить поняття «житло» в широкому розумінні [16, 76].

На нашу думку, відсутня потреба у вузькому розумінні поняття «житло», оскільки обмежується коло об'єктів нерухомості, що може бути потенційним житлом для певних категорій осіб.

Аналізуючи норми діючого законодавства, можна констатувати, що визначення поняття «житло» різняться і в залежності від галузі права. Так, М. Скаржинський вказує на відмінності змісту терміна «житло» в конституційному та цивільному праві. У конституційному праві термін «житло» означає обране місце, адресно-географічні координати якого визначають приміщення, спеціально призначене для вільного проживання людини. У цивільному праві під «житлом» розуміється різновид нерухомості, з визначеними щодо неї правами, функціонально призначеної переважно для проживання фізичної особи [16, 76].

Як уже підкреслювалось, цивільне законодавство визначає, що «житлом» фізичної особи є житловий будинок, квартира, інше приміщення, призначені та придатні для постійного проживання в них (ст. 379 ЦК України) [20]. При цьому слід звернути увагу на три особливі критерії. Перший критерій зазначає, що житло має бути призначеним для постійного проживання. Дана призначеність, як зазначають фахівці, полягає в тому, що такий об'єкт має своїм єдиним або основним цільовим призначенням постійне проживання в ньому. Підтвердженням призначення об'єкта для постійного проживання, як правило, є факт включення такого об'єкта до відповідного державного чи громадського житлового фонду згідно з установленими правилами державного обліку. Не включені до жодного з видів житлові приміщення не визнаються житлом [16, 76].

На думку В. Скрипко, «житлове приміщення (житло)» — це не будь-яке приміщення чи будівля, що використовується для проживання, а лише те, що функціонально призначене для проживання [17, 32].

Натомість П. Седугін до «жилого приміщення» відносить, крім жилих кімнат, квартири і будинки, які у свою чергу, крім жилих приміщень, кімнат, можуть включати і нежилі приміщення [15, 63].

Майже аналогічною є позиція Верховного Суду України, згідно з якою до житла прирівнюються будинок, квартира, дача, номер у готелі тощо, а також ті його частини, в яких може зберігатися майно (балкон, веранда, комора тощо), за винятком господарських приміщень, не пов'язаних безпосередньо з житлом (гараж, сарай тощо) [13, 14].

Існує й інша точка зору. Наприклад, В. Коновалова пропонує до житла також якщо не віднести, то прирівняти льохи, комори, гаражі, які відокремлені від житла [5, 18].

На відміну зазначеної вище позиції В. Назаров вважає, що ці приміщення не можуть вважатись житлом, оскільки не мають прямого для цього призначення [12, 108].

Найбільш змістовний перелік об'єктів надає В. Маляренко, який вважає, що під поняття «житло» підпадають наступні об'єкти: особистий будинок з приміщеннями для постійного чи тимчасового проживання в них; житлові приміщення будь-якої форми власності, які входять до житлового фонду і служать для постійного чи тимчасового проживання (квартира в будинку, приватний будинок, окрема кімната в квартирі); інше приміщення чи споруда, які входять у житловий фонд, але є тимчасовими помешканнями (дача, будинок у садовому товаристві, кімната в гуртожитку, готельний номер, палати в санаторіях та лікарнях, кімнати на базах відпочинку); купе потягів, каюти річкових та морських суден при тривалому перебуванні на них, що пов'язано з виконанням особою професійних обов'язків [9, 3].

Тому вважаємо, що призначеним для постійного проживання повинно бути те приміщення (в тому числі підсобні та додаткові приміщення, які використовуються безпосередньо для ведення домашнього побуту та які не можна відокремити чи ізолювати), що зареєстровано в установленому порядку, має відповідний статус чи офіційне підтвердження свого призначення саме як жилого.

Другий критерій визначає, що житло має бути придатним для постійного проживання. Така вимога закріплена ст. 50 чинного нині Житлового кодексу, за якою жила приміщення, що надається громадянам для проживання, має бути благоустроєним по відношенню до умов даного населеного пункту, відповідати встановленим санітарним і технічним вимогам [4]. Слід зазначити, що рівень благоустрою у кожному населеному пункті може відрізнятися, наприклад, в залежності від можливості забезпечення центральним водопостачанням, водовідведенням, опаленням, газифікацією тощо. Тому можна зробити висновок, що відсутність законодавчо закріплених ознак придатності житла не усуває вимоги до нього стосовно відповідності такого житла санітарно-гігієнічним, будівельним, пожежним та іншим технічним нормам.

Придатність для проживання визначається відповідно до житлового законодавства та передбачає мінімум вимог, встановлених для об'єкта житлових відносин. Для житлових приміщень, які виступають об'єктом соціального найму, житлове законодавство може передбачити додаткові вимоги про забезпеченість житлового приміщення зручностями відповідно до умов даного населеного пункту [16, 76].

За третім критерієм житло має використовуватись для постійного, а не тимчасового проживання. В юридичній літературі зазначається, що не визначаються «житлом» приміщення, призначені для тимчасового (готель, лікарня) або недобровільного (в'язниця) перебування людини [21, 226].

М. Скаржинський вважає, що не враховуються у складі житлового фонду споруди тимчасової експлуатації: вагончики (контейнерні чи пересувні), крім того, готелі, дачі, літні садові будинки членів садових товариств, а також інші будівлі та приміщення, призначені для сезонного та тимчасового проживання незалежно від тривалості проживання в них громадян [16, 76].

Такої ж думки дотримуються інші науковці, які зазначають, що з точки зору цивільного права не можуть вважатися «житлом» окремі виробничі приміщення, підвали, гаражі, збірно-розбірні, пересувні, контейнерні та інші підсобні споруди [19, 588].

Якщо йти від зворотного, тоді приміщення, яке тимчасово використовується для проживання, — не є житлом. Враховуючи критерії суб'єктності доходимо висновку, що призначене та придатне для проживання житлове приміщення — квартира для його власника є житлом, навіть за умови, коли квартира винаймається іншою особою, при цьому власник в ній фактично не проживає, а от для наймача дане приміщення — житлом бути не може, оскільки винаймається воно на певний термін, тобто тимчасово.

Саме тому Є. Мічурін, надаючи визначення поняттю «житло», не наполягає на застосуванні критеріїв тривалості проживання, він зазначає, що «житло» — це квартири багатоквартирних будинків, одноквартирні будинки, кімнати в квартирах одноквартирних будинків, а також інші приміщення, призначені для постійного чи тимчасового проживання людей, завершені будівництвом і віднесені у встановленому порядку до житлового фонду [11, 7].

Такого ж висновку дійшов Верховний Суд України, який наголосив, що під житлом потрібно розуміти приміщення, призначене для постійного або тимчасового проживання людей [13, 14].

У зв'язку з цим П. Рабінович та М. Хавронюк пропонують віднести до житла й інші приміщення, в яких тимчасово проживають групи осіб: палати в стаціонарних лікувальних закладах, казарми і кубрики у військових частинах, монастирські келії, кімнати в дитячих будинках, школах-інтернатах, гуртожитках для осіб, які потребують соціального захисту тощо [14, 59].

Крім того, М. Скаржинський зазначає ще один критерій для визнання житлом — це ізольованість приміщення, тобто житлове приміщення як об'єкт договору найму (оренди) житла має бути ізольованим та придатним для проживання [16, 77].

Окрім визначень поняття «житло», що містяться в конституційному та цивільному праві, слід звернути увагу на особливості, які містить житлове право (так, зокрема, чинний Житловий кодекс не містить визначень поняття «житло», замість нього використовується терміни «житловий фонд», «жилі будинки», «жилі приміщення»), та окремі вимоги до приміщень, що можуть бути визначені як жилі (характерною ознакою будинків та приміщень, котрі можуть називатися жилими, є їхнє призначення. Відповідно до ст. 6 ЖК жилі будинки і жилі приміщення призначаються для постійного проживання громадян, а також для використання у встановленому порядку як службових жилих приміщень і гуртожитків) [4].

Таким чином, відповідно до норм нині чинного ЖК ще однією характерною ознакою житла є те, що воно призначене для проживання саме громадян [4]. Більш узагальнене поняття міститься у ч. 2 ст. 813 ЦК України, за якою житло може використовуватись лише для проживання у ньому фізичних осіб [20].

Такої ж позиції дотримується О. Воронова, яка зазначає, що, незважаючи на те, що житло може належати різним суб'єктам права власності, проте усі вони не можуть використовувати його на свій розсуд, а тільки для проживання в ньому фізичних осіб [1, 4].

Висновки. Забезпечення громадян житлом є найважливішою проблемою сьогодення. Складна економічна ситуація в країні, нечітка житлова політика, відсутність реформувальних у сфері забезпечення соціальним житлом, недостатні обсяги будівництва відповідних житлових комплексів — все це породжує нескінченні черги осіб, які потребують житла в цілому та поліпшення житлових умов зокрема. Це призводить до недотримання державою визначених Конституцією та задекларованих у нормативних актах положень щодо забезпечення громадян житлом та гарантування його збереження.

Крім того, на теоретичному рівні потребує вдосконалення законодавча база. Слід уніфікувати національне законодавство з нормами міжнародного права та конкретизувати поняття «житло» із зазначенням вичерпного переліку об'єктів, які підпадають під його визначення.

З метою уникнення непорозумінь та протиріч у сфері житлових правовідносин, в першу чергу, необхідні кардинальні зміни у законодавчій сфері.

Таким чином, аби виключити використання законодавчо закріплених ознак житла, що призводить до їх подвійних тлумачень, слід усунути вимоги стосовно придатності житла та тривалості проживання в ньому, натомість під житлом пропонується розуміти — різновид нерухомості завершений будівництвом, введений в експлуатацію, віднесений до житлового фонду, зареєстрований відповідним чином та призначений для проживання фізичних осіб.

Література

1. Воронова О. В. Підстави набуття права власності на житло : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / О. В. Воронова ; НАН України, Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького. — К., 2005. — 20 с.
2. Галянич М. К. Приватно-правове регулювання забезпечення права громадян на житло в Україні // Право України. — К., 2003. — Вип. 7. — С. 70-72.

3. Галантич М. К. Реалізація права на житло — як особисте немайнове благо / М. К. Галантич, В. Махінчук // Підприємництво, господарство і право. — К., 2004. — Вип. 1. — С. 43-46.
4. Житловий кодекс Української РСР: зі змінами і доповненнями станом на 26.10.2010 р. : відповідає офіційному текстові. — К. : Правова єдність, 2010. — 57 с.
5. Коновалова В. Е. Обыск: тактика и психология / В. Е. Коновалова, В. Ю. Шепитько. — Х. : Консум, 1997. — С. 18-19.
6. Конституція України : прийнята на 5-й сесії Верховної Ради України 28 черв. 1996 р. / Верховна Рада України. — К. : Парлам. вид-во, 2010. — 63 с.
7. Кучеренко І. М. Щодо необхідності прийняття Закону України «Про житлову політику» // Держава і право : зб. наук. пр. Юридичні і політичні науки. — К., 2008. — Вип. 41. — С. 641-646.
8. Лічман Л. Поняття «житло» і його цивільно-правове значення // Підприємництво, господарство і право. — К., 2004. — Вип. 11. — С. 19-22.
9. Маляренко В. Т. Про недоторканість житла та іншого володіння особи як засаду кримінального судочинства // Право України. — 2004. — № 7. — С. 3.
10. Маслов В. Ф. Защита жилищных прав граждан / В. Ф. Маслов. — Х. : Изд-во Харьк. ун-та, 1970. — 208 с.
11. Мічурін Є. О. Цивільний договір як один із засобів реалізації права на житло : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Є. О. Мічурін ; Ун-т внутр. справ. — Х., 2000. — 16 с.
12. Назаров В. В. Право особи на недоторканість житла та його обмеження у кримінальному провадженні // Юридична Україна. — 2009. — № 5. — С. 105-110.
13. Про судову практику у справах про злочини проти власності : постанова Пленуму Верховного Суду України від 6 листоп. 2009 р. // Вісник Верховного Суду України. — 2009. — № 12. — С. 9-16.
14. Рабінович П. М. Права людини і громадянина : навч. посіб. / П. М. Рабінович, М. І. Хавронюк. — К. : Атіка, 2004. — 464 с.
15. Седугин П. И. Жилищное право : учеб. для вузов / П. И. Седугин. — М. : ИНФРА-М : НОРМА, 2002. — 320 с.
16. Скаржинський М. В. Поняття житла в цивільному праві України // Підприємництво, господарство і право. — К., 2004. — Вип. 9. — С. 75-77.
17. Скрипко В. Р. Конституционное право граждан Российской Федерации на жилье // Государство и право. — 2003. — № 12. — С. 32.
18. Тюрин П. Ю. Конституционное право человека и гражданина на неприкосновенность жилища в Российской Федерации : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.02. / П. Ю. Тюрин. — Саратов, 2003. — 22 с.
19. Харитонов Є. О. Цивільний кодекс України : наук.-практ. комент. : із змінами та допов. станом на 26.03.2010 р. / Є. О. Харитонов [та ін.]. — 3-тє вид., переробл. та допов. — К. : Правова єдність, 2010. — 749 с.
20. Цивільний кодекс України: зі змінами і доповненнями станом на 15.02.2011р. : відповідає офіційному текстові. — К. : Правова єдність, 2011. — 308 с.
21. Юридический энциклопедический словарь / под общ. ред. В. Е. Крутских. — М. : ИНФРА-М, 2004. — 450 с. — (Б-ка словарей «ИНФРА-М»).

Анотація

Коваль О. В. Правові критерії визначення нерухомого майна житлом. — Стаття.

Роботу присвячено дослідженню такого поняття, як «житло», що закріплене у нормативно-правових актах та висвітлене у наукових доробках; проводиться аналіз правових критеріїв визначення нерухомого майна житлом. Доводиться необхідність внесення відповідних законодавчих змін.

Ключові слова: житло, житлові приміщення, нерухомість, об'єкти нерухомості, право на житло.

Аннотация

Коваль Е. В. Правовые критерии определения недвижимого имущества жильем. — Статья.

Работа посвящена исследованию такого понятия, как «жильё», что закреплено в нормативно-правовых актах и освещено в научных трудах, проводится анализ правовых критериев определе-

ния недвижимого имущества жильем. Доказывается необходимость внесения соответствующих законодательных изменений.

Ключевые слова: жилье, жилые помещения, недвижимость, объекты недвижимости, право на жилье.

Summary

Koval O. V. The legal criteria for determining of real estate as a housing. — Article.

The work is devoted to the study of such concepts as «housing» which is embodied in legal acts and published in scientific works, and in this work is analysed of legal criteria for determining of real estate as a «housing.» The necessity of making appropriate legislative changes.

Keywords: housing, homes, property, real estate, the right to housing.

УДК 347.23(477)

Ж. В. Копилова

ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ ПРАВА ПРИВАТНОЇ ВЛАСНОСТІ ФІЗИЧНИХ ОСІБ НА ЖИТЛОВИЙ БУДИНОК ТА КВАРТИРУ: ПОРЯДОК ТА ПРАВОВА ПРИРОДА

Реформування системи обліку прав власності на нерухоме майно в Україні до теперішнього часу ще не завершено. Базовим нормативним актом державної реєстрації речових прав на нерухоме майно є ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (з відповідними змінами) від 1 липня 2004 р. [1], який набирає чинності в повному обсязі з 1 січня 2014 р. До прийняття вказаного Закону у теперішньому вигляді було декілька спроб врегулювання відносин, пов'язаних з державною реєстрацією речових прав (у тому числі права власності) на нерухоме майно (далі — державна реєстрація прав).

З 1 січня 2013 р. систему органів державної реєстрації прав становлять центральний орган виконавчої влади, що забезпечує реалізацію державної політики у сфері державної реєстрації прав, та структурні підрозділи територіальних органів Міністерства юстиції України, які забезпечують реалізацію його повноважень та є органами державної реєстрації прав, а не місцеві органи влади, як це було раніше. Також з 1 січня 2013 р. встановлено, що єдиним моментом виникнення права власності на нерухоме майно є виключно момент його реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (далі — Державний реєстр прав).

Право приватної власності фізичних осіб є одним із головних речових прав, що забезпечує задоволення інтересів уповноваженої особи шляхом безпосереднього впливу на річ, що знаходиться у сфері її господарських інтересів. Для фізичних осіб одними з головних і найбільш цінних об'єктів нерухомості, право приватної власності на які підлягає обов'язковій державній реєстрації, є житловий будинок та квартира. Тому дослідження правовідносин з державної реєст-